

G. BASSETTO
ADVOCACIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DE
GUARULHOS – SP.

PROCESSO: 0003083-66.2002.8.26.0224.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA 0042221-44.2019.8.26.0224.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HAWAI, já qualificado nos autos do cumprimento de sentença em epígrafe que move em face de **WALTER TSOYOSHI ONO E GISELLE FABIANO MARQUES RIGHI**, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, por seu advogado que a esta subscreve, em atendimento ao r. decisão de *fls. 104*, requerer a juntada das avaliações do imóvel por **03 (TRÊS)** corretores de imóveis, requerendo a homologação do valor de avaliação pela média obtida de **R\$ 181.533,33 (CENTO E OITENTA E UM MIL QUINHENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E TRINTA E TRÊS CENTAVOS)**.

Por derradeiro, requer seja nomeada empresa especializada para prosseguimento dos trâmites de encaminhamento a hasta pública.

Termos em que

Pede deferimento.

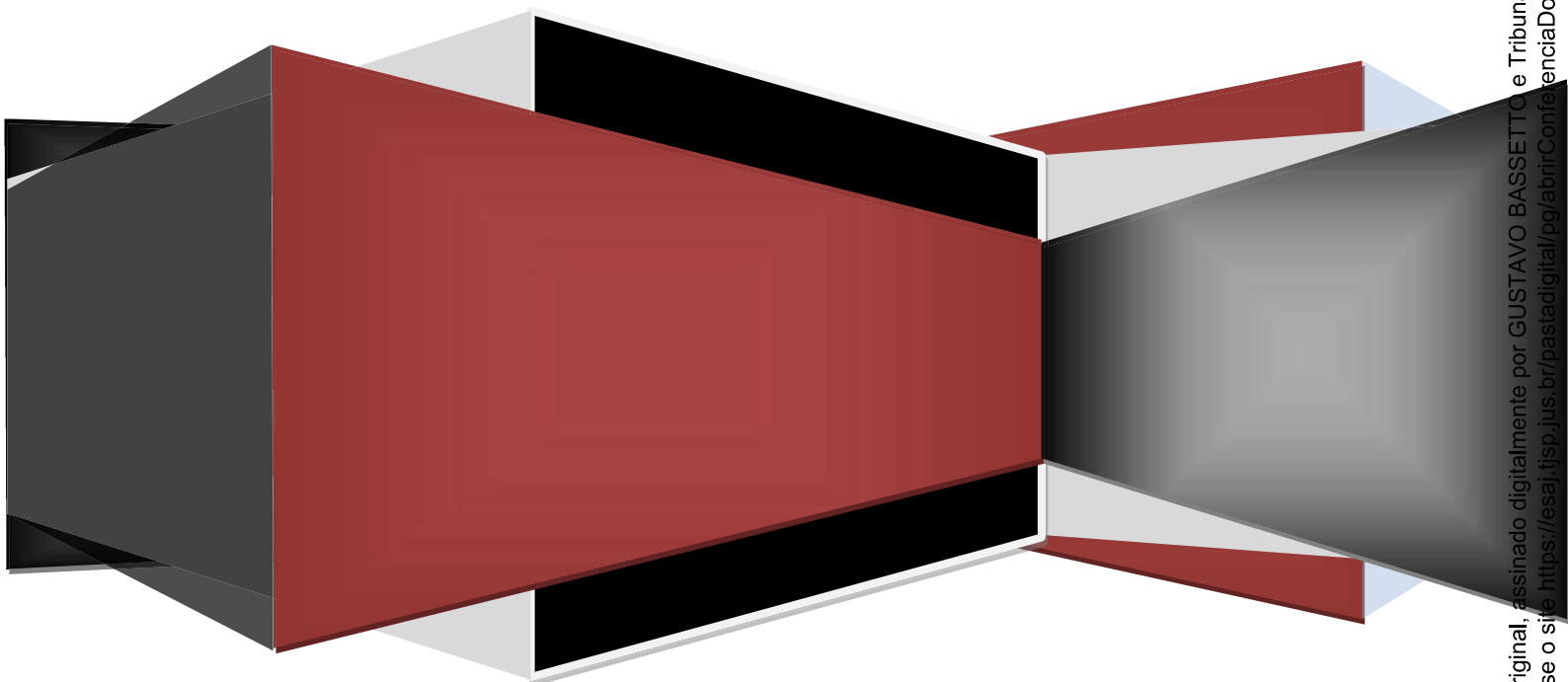
Guarulhos, 12 de agosto de 2021.

GUSTAVO BASSETTO.
OAB/SP: 369.101.

Avaliação de Imóvel

Rafael Uriel Zanin – CRECI: Nº 184525-F

Corretor de Imóveis



1. Localização

Avenida Benjamin Harris Hannicutt, 1200, Bloco A, Apto. 83 – Portal dos Gramados, Guarulhos – SP; CEP: 07124-000.

2. Solicitante

Condomínio Residencial Hawaii, inscrito no CNPJ sob o nº **01.569.190/0001-25**, Avenida Benjamin Harris Hannicutt, 1200, Bloco A, Apto. 83 – Portal dos Gramados, Guarulhos – SP; CEP: 07124-000.

3. Finalidade

Para fins Judiciais.

4. Características da Região

4.1.: *Fatores e elementos nas proximidades que denotam valor ao imóvel:*

Comércio

- Supermercados
- Lojas de Material de Construção
- Postos de Gasolina
- Lojas
- Farmácias
- Shopping
- Adegas

Serviços Públicos

- Escolas
- Pontos de ônibus
- Coleta de lixo

Alimentação

- Restaurantes
- Padarias
- Sorveterias
- Lanchonetes
- Pizzarias

Serviços

- Mecânicas
- Igrejas
- Salões de cabeleiros
- Academias

4.2.: Serviços fornecidos e infraestrutura:

- Pavimentação;
- Gás encanado
- Rede de TV a cabo;
- Internet;
- Rede Elétrica;
- Rede de Água e Esgoto;
- Rede de Telefonia;
- Churrasqueira;
- Portaria 24 horas;
- Salão de festa;
- Quadra;
- Estacionamento;
- Playground;

5. Descrição do Imóvel

A unidade é integrante de condomínio fechado, com área privativa total de 50m², o imóvel possui 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) banheiro e 01 (uma) vaga de garagem.

6. Vistoria

Impedimento ao fazer vistoria interna; entretanto, confortme vistoria externa, o imóvel se encontra apto para moradia.

7. Pesquisa de Mercado

Amostra ①: “Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 175.000”

Imobiliária: Ygor Rodrigo Imóveis – CRECI/SP: 99541-F-SP

Valor: R\$ 175.000,00.

Metragem: 55m²

➤ *Descrição:*

“Apartamento próximo ao Shopping Maia - R\$ 175 mil, financia e aceita automóvel.

Oportunidade de apartamento próximo ao Shopping Parque Maia , Shopping Pátio Guarulhos, Hipermercados, Escolas, Feiras Livres, transportes públicos. Com portaria 24hs, elevador, 55 m², 2 dormitórios, sala com 2 ambientes, banheiro, cozinha, área de serviço, 1 vaga de garagem.”

Amostra ②: “Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 188.000.”

Imobiliária: SCS Imóveis – CRECI/SP: 21780-J-SP

Valor: R\$188.000,00.

Metragem: 50m²

➤ *Descrição:*

“Apartamento Vila Rio

Apartamento Vila Rio, Guarulhos

Apenas 188mil

Entre em contato e confira! **As informações e a disponibilidade dos imóveis acima são de responsabilidade dos proprietários dos mesmos e poderão ser alteradas a qualquer momento devendo sempre ser confirmadas com a equipe de atendimento webgestor210.**”

Amostra ③: “Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 185.000 .”

Imobiliária: André Stamboni – CRECI não informado

Valor: R\$180.000,00.

Metragem: 50m²

➤ *Descrição:*

“Apartamento para venda com 50 m², com 2 quartos em Portal dos Gramados - Guarulhos - SP

O apartamento está localizado no bairro Portal dos Gramados, tem 50 metros quadrados, com 2 quartos, 1 banheiro e 1 vaga de garagem.

Possui parquinho com diferentes brinquedos. Elevador que garante o transporte das suas malas e compras.

Encontra-se em um condomínio protegido por muros.

Próximo ao Carrefour e Shopping Maia.

Aceita financiamento bancário.”

8. Fotos do Imóvel



















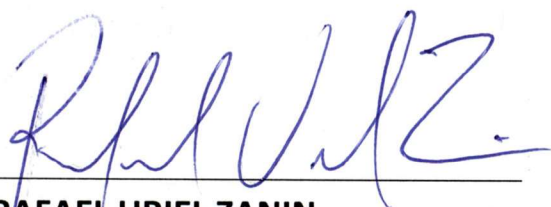


9. Conclusão

O presente termo de avaliação de imóvel tem como objeto de análise a Unidade 83, bloco A do Condomínio Residencial Hawaii. Entre os fatores determinantes que contribuíram para a avaliação, foi considerada a estrutura do condomínio, a localização e o estado do imóvel, os comércios e serviços oferecidos.

Portanto, concluo e avalio o imóvel descrito desta avaliação no valor total de **R\$181.000,00 (cento e oitenta e um mil reais)**.

Guarulhos, 09 de Agosto de 2021.



RAFAEL URIEL ZANIN

Consultor de Imóveis – CRECI Nº 184525-F

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2020
CRECISP 184525

RAFAEL URIEL ZANIN

Rafael Zanin
 Assinatura do Portador

VALIDADE
30/04/2021



CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Filiação: **ADONIS ZANIN**
SIRLEI ZANIN

Naturalidade:
SAO PAULO - SP

RG:
34.400.800-9 / SSP / SP

Data de Nascimento:
20/06/1990

CPF:
229.828.028-21

Via:
1ª via

Data de Inscrição no CRECI:
05/02/2018

Jose Augusto Viana Neto
 Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Arthur Bolajian
 Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP




Agosto de 2021



Local Novo Imóveis - CRECI: 031178-J

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Condomínio Residencial Hawaii



1. Solicitante

Condomínio Residencial Hawaii, inscrito no CNPJ sob o n° 01.569.190/0001-25.

2. Localização

Imóvel situado na Avenida Benjamin Harris Hannicutt, 1.200, Bloco A, Unidade 83 - Portal dos Gramados, Guarulhos, SP; CEP: 07124-000.

3. Objetivo

Determinar o valor de mercado da Unidade 83 do bloco A do Condomínio Residencial Hawaii, para fins judiciais, através de avaliação do imóvel.

4. Número deste Parecer - PTAM

PTAM - HW002*08/2021

5. Vistoria

A área privativa do imóvel não pôde ser submetida à avaliação.

Já a área externa, com o fornecimento de serviços de água pela Sabesp, energia elétrica pela EDP-Bandeirantes, gás encanado pela COMGÁS também é considerado na presente avaliação.

Também se pode considerar, para tal feito, os serviços do condomínio, tais como interfone, elevador, áreas comuns, câmeras de segurança, portaria 24 horas, churrasqueira, quadra poliesportiva, playground e salão de festas; e a localização do referido imóvel, acessibilidade ao Centro e aos principais comércios próximos.

6. Descrição do imóvel

O referido imóvel possui área privativa de 50m², sendo composto por 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) sala de estar e 01 (uma) vaga descoberta.

7. Características da Região

O imóvel avaliando está situado em região residencial, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela:

7.1. Infraestrutura e Fornecimento de Serviços

Energia Elétrica

- EDP - Bandeirantes

Água e Esgoto

- Sabesp

Gás Encanado

- COMGÁS

Internet e Telefonia

- VIVO, Claro/NET, outros...

7.2. Elementos Relevantes da Região

Serviços

- Escolas
- Igrejas
- Praça
- Cemitério
- Pontos de ônibus
- Coleta de lixo
- UBS
- Shopping

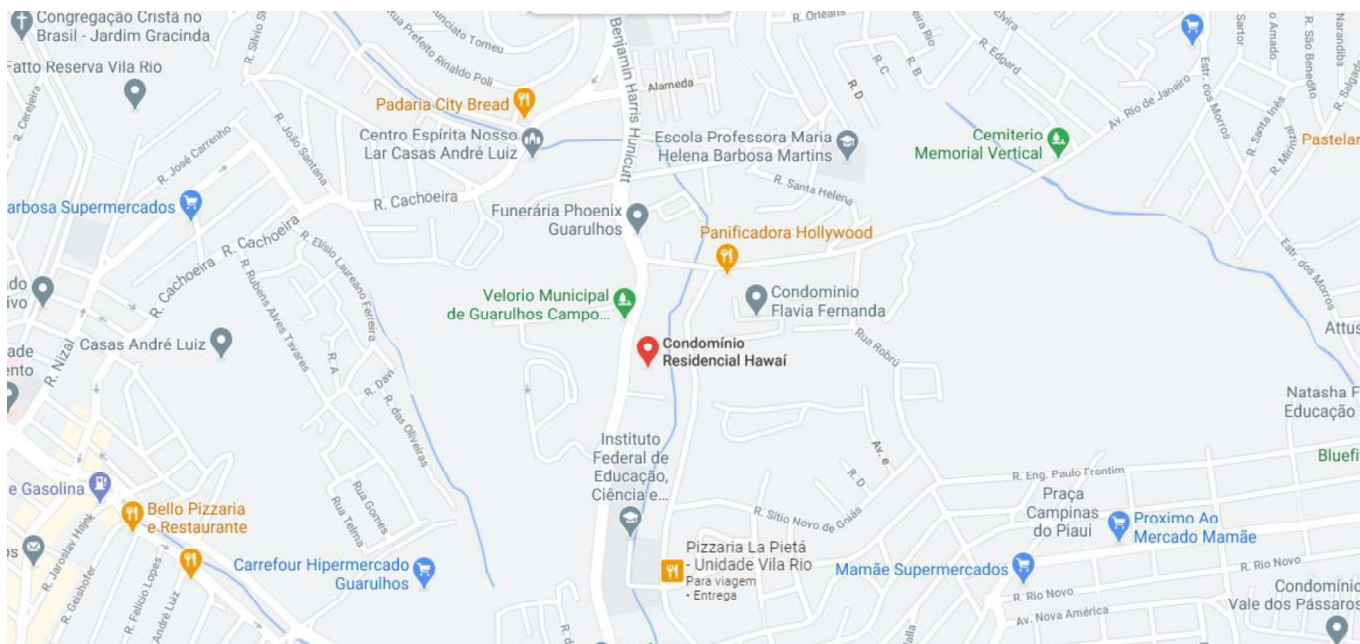
Comércios

- Supermercados
- Açougue
- Lojas em geral
- Postos de gasolina
- Farmácias
- Adegas

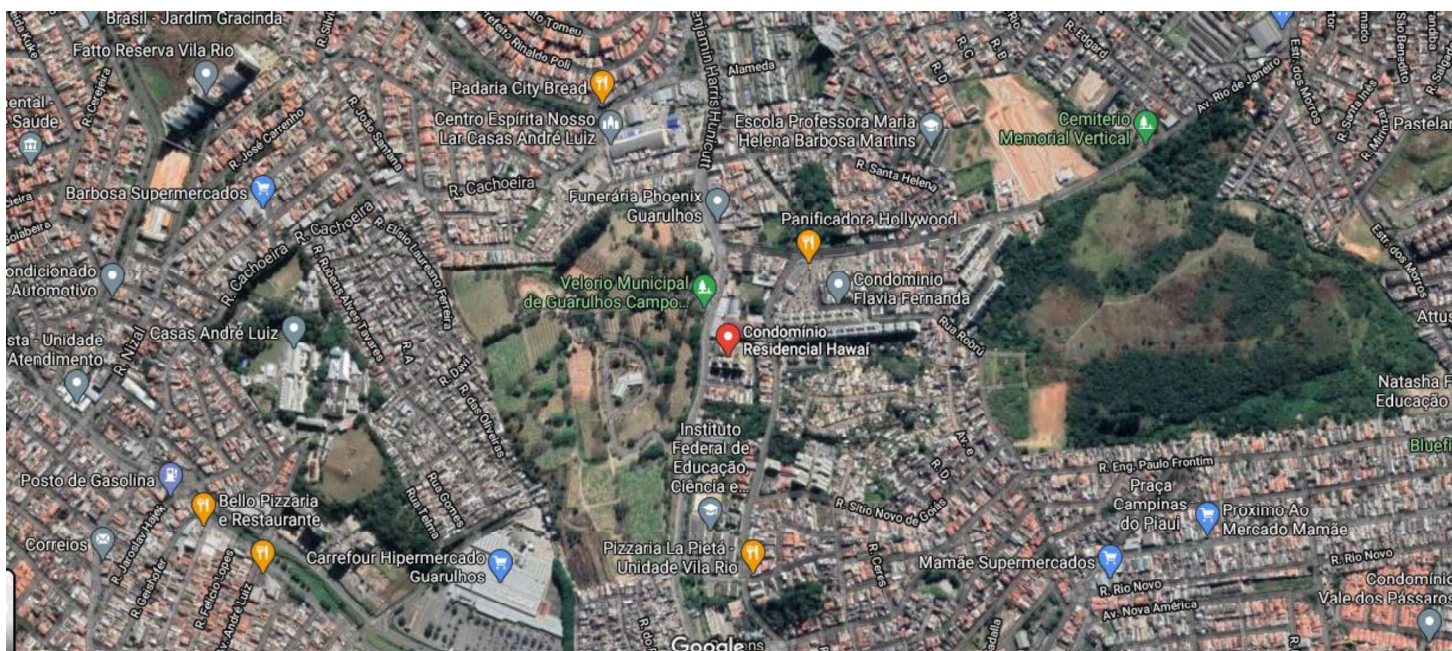
Refeição

- Padarias
- Pizzarias
- Lanchonetes diversas
- Bares

8. Mapa da Localização



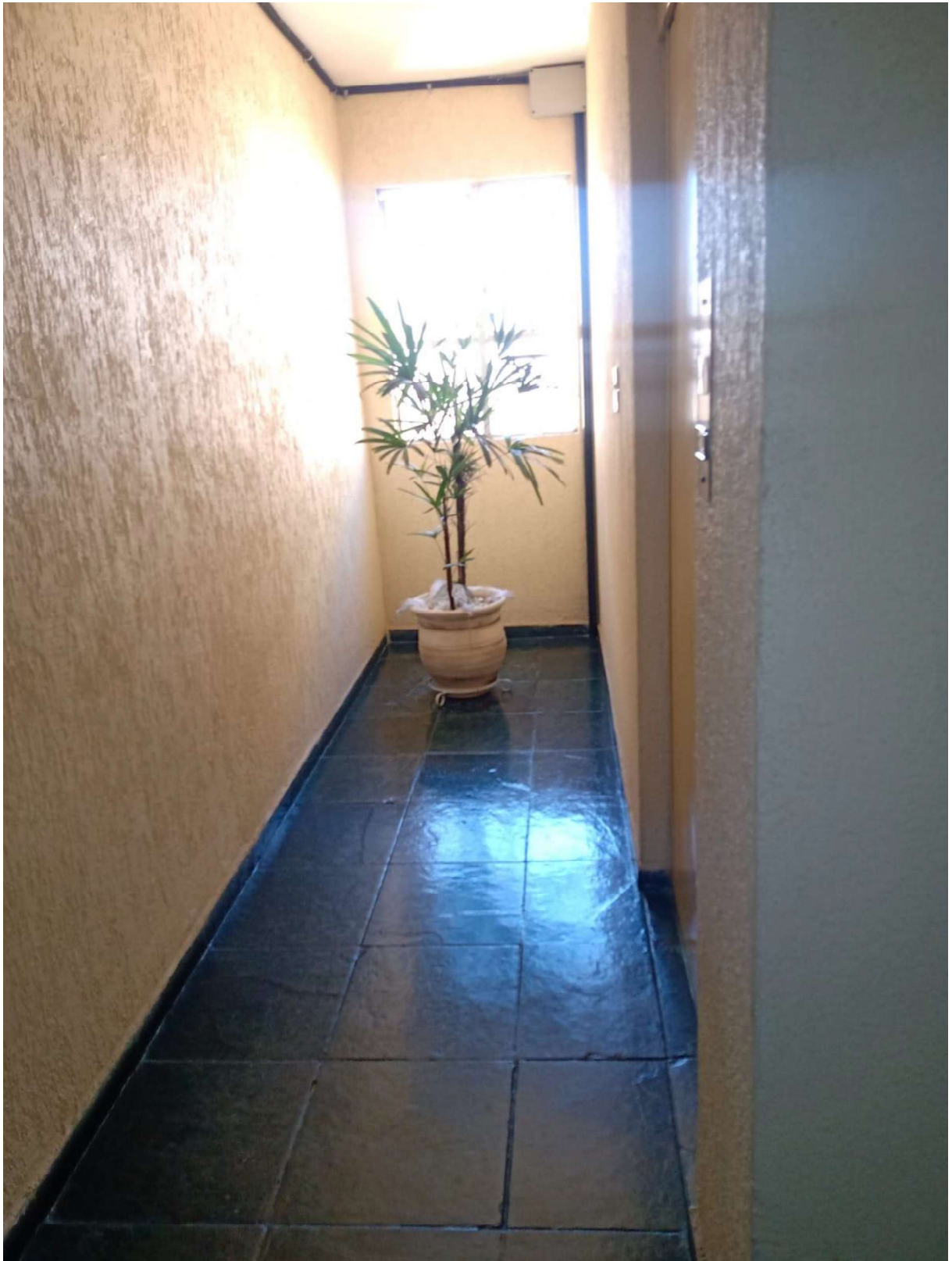
9. Vista Via Satélite



10. Vista Via Satélite























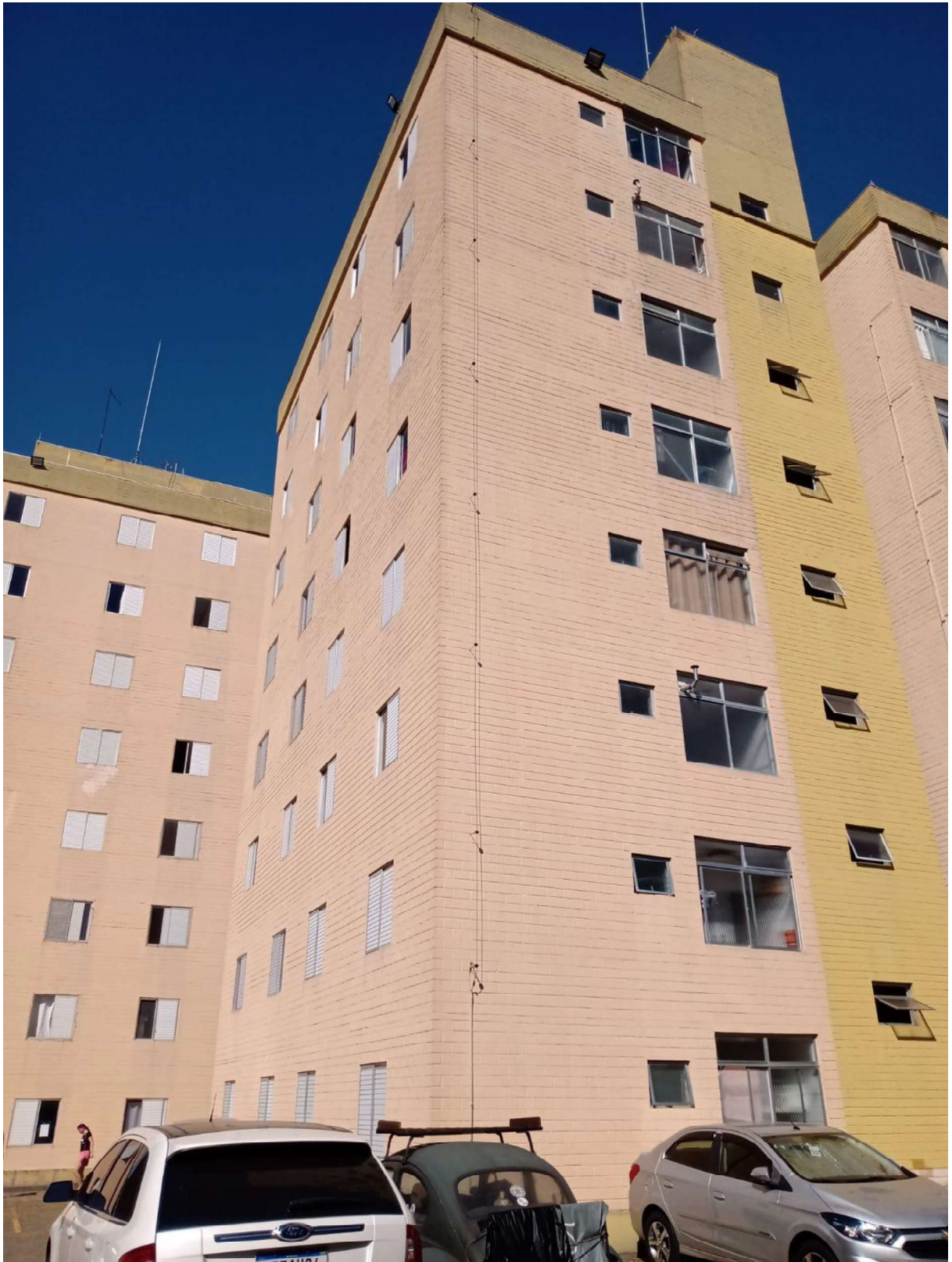
















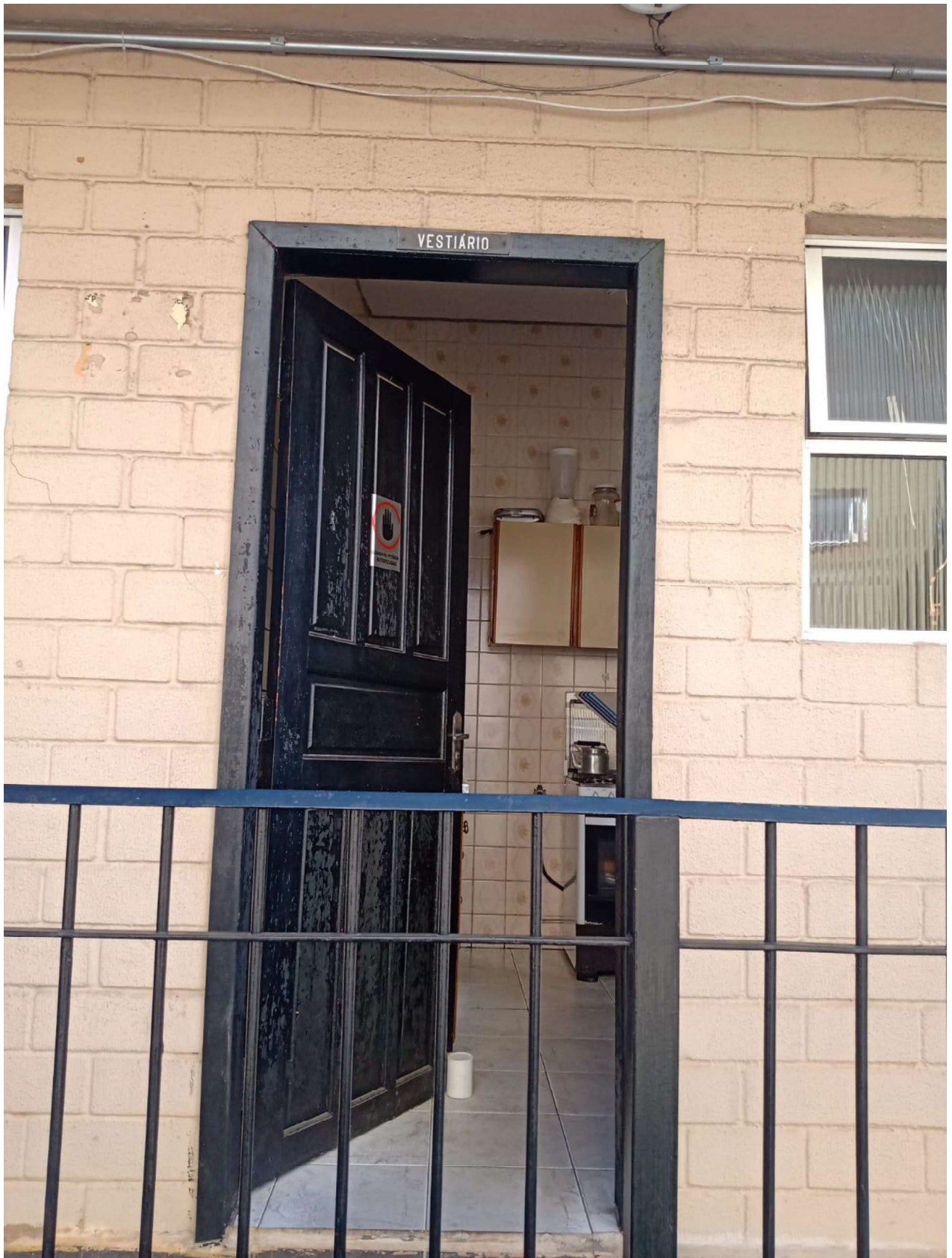
LOCAL NOVO IMÓVEIS EIRELI

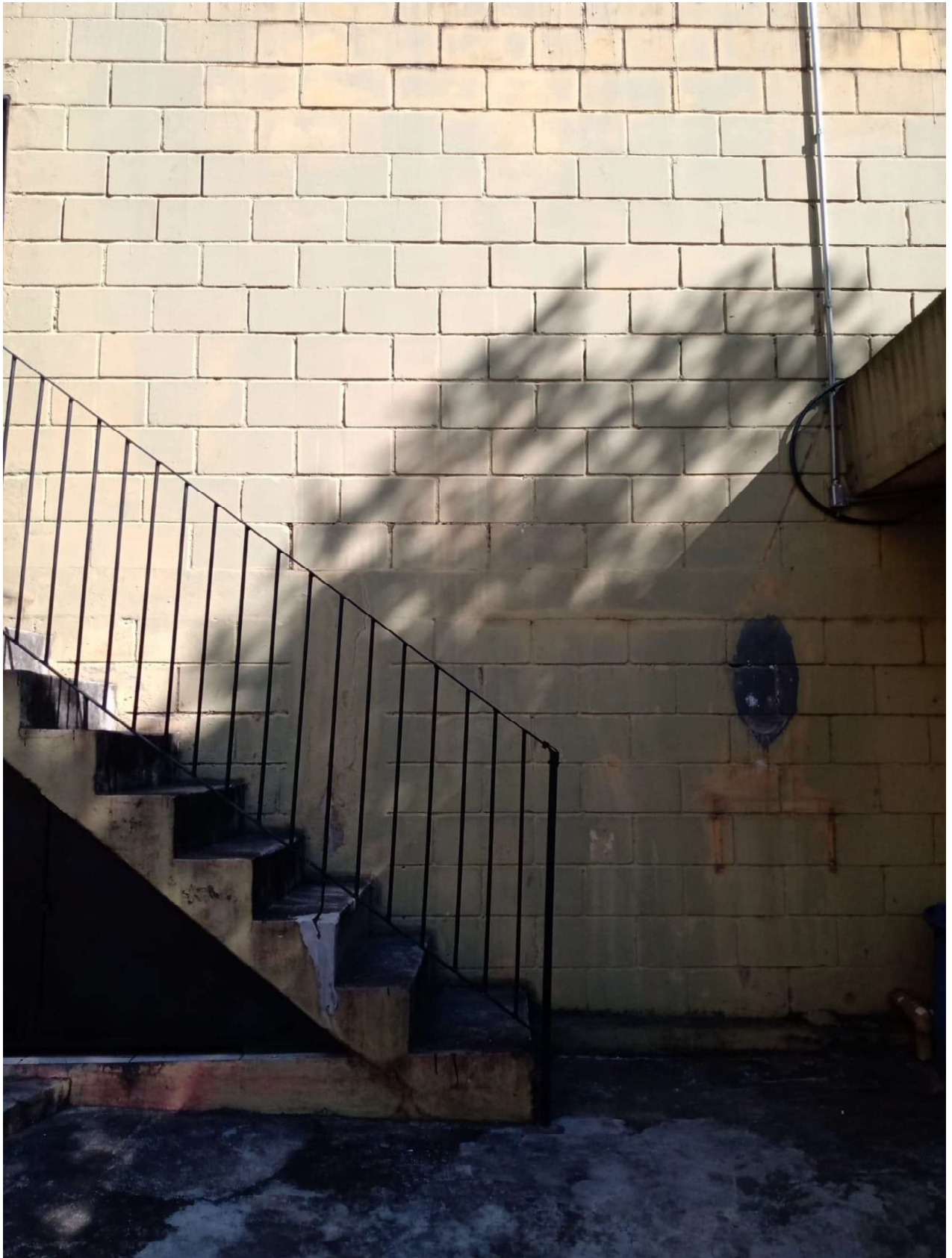
AV. SUPPLY, 162, JD. SANTA MENA, GUARULHOS, SP - CEP: 07096-000
TEL.: 2086-2010 - contato@localnovomoveis.com.br - www.localnovomoveis.com.br















LOCAL NOVO IMÓVEIS EIRELI

AV. SUPPLY, 162, JD. SANTA MENA, GUARULHOS, SP - CEP: 07096-000
TEL.: 2086-2010 - contato@localnovomoveis.com.br - www.localnovomoveis.com.br







LOCAL NOVO IMÓVEIS EIRELI

AV. SUPPLY, 162, JD. SANTA MENA, GUARULHOS, SP - CEP: 07096-000
TEL.: 2086-2010 - contato@localnovomoveis.com.br - www.localnovomoveis.com.br



11. Pesquisa de Mercado

A determinação do valor do imóvel foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (cinco) imóveis que apresentam características comparáveis com as características do imóvel em avaliação. Segue abaixo as amostras dos imóveis referenciais:

a) Apartamento com 02 dormitórios e 01 banheiro à Venda, 50m² por R\$ 170.000,00.

- Valor de venda: R\$ 170.000,00.
- Condomínio: R\$ 355,00.
- IPTU: Não informado.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 50m².



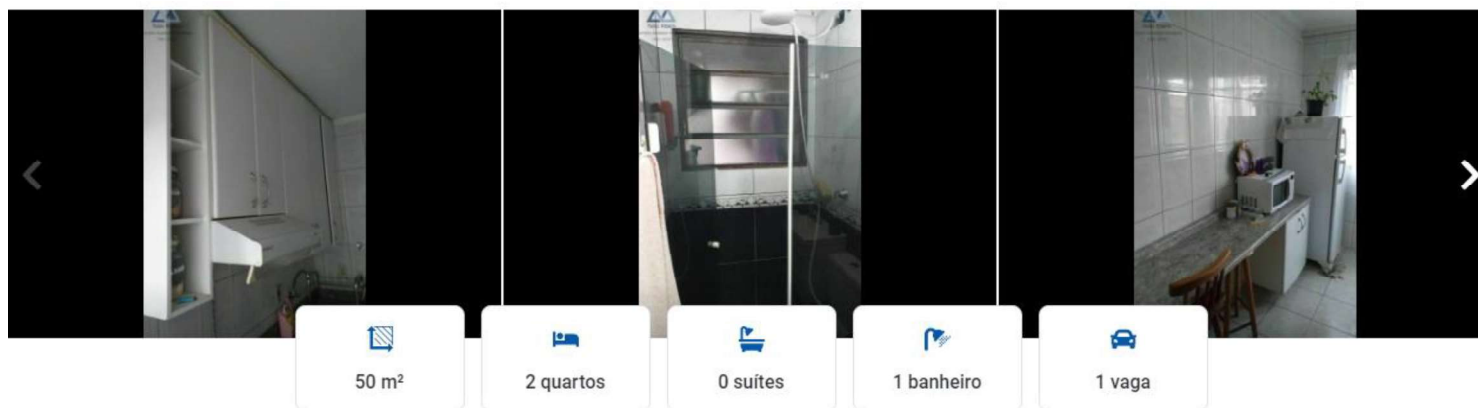
Fabio Ribeiro Imóveis - CRECI 087857-F

b) Apartamento com 02 dormitórios e 01 banheiro à Venda, 50m² por R\$ 185.000,00.

- Valor de venda: R\$ 185.000,00.
- Condomínio: R\$ 355,00.
- IPTU: não informado.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 50m².



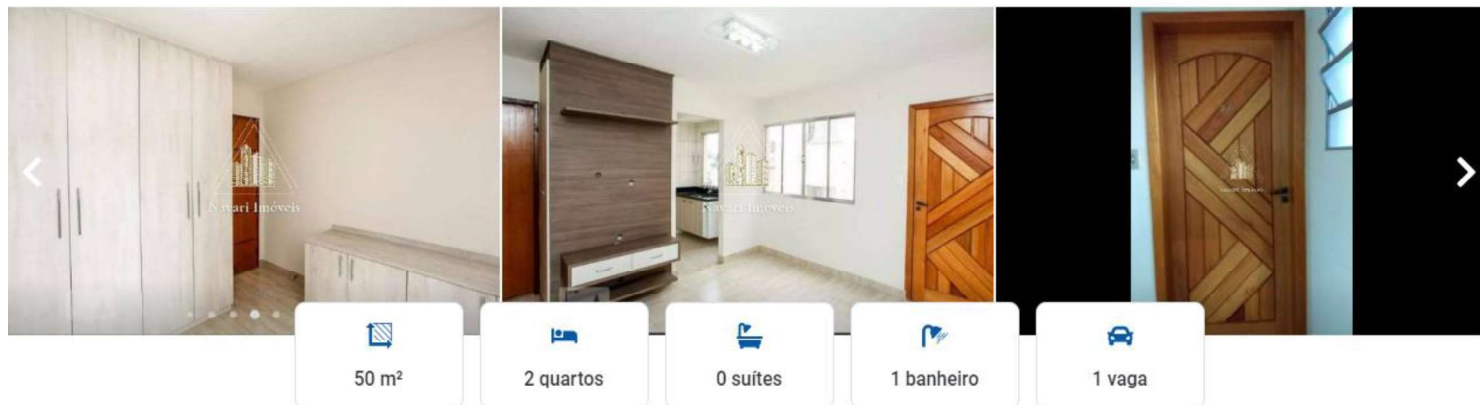
Fabio Ribeiro Imóveis - CRECI 087857-F

c) Apartamento com 02 dormitórios e 01 banheiro à Venda, 50m² por R\$ 200.000,00.

- Valor de venda: R\$ 200.000,00.
- Condomínio: R\$ 265,00.
- IPTU: R\$ 33,00.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 50m².



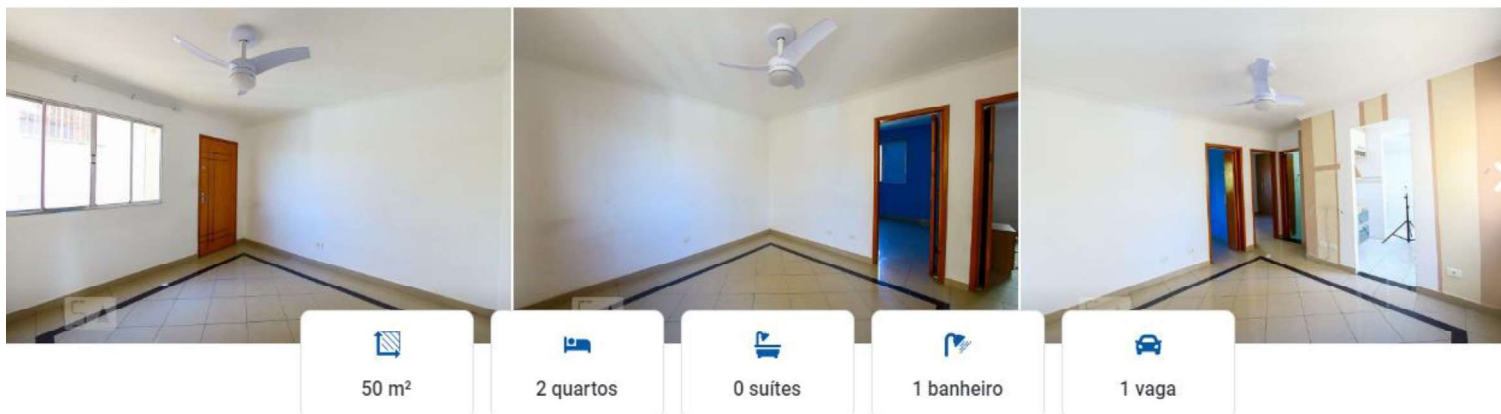
Navari Imóveis Negócios Imobiliários - CRECI 036704-J

d) Apartamento com 02 dormitórios e 01 banheiro à Venda, 50m² por R\$ 178.000,00.

- Valor de venda: R\$ 178.000,00.
- Condomínio: R\$ 280,00.
- IPTU: R\$ 32,00.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 50m².



Quinto Andar - CRECI 24344-J

**e) Apartamento com 02 Dormitórios e 01 banheiro
à Venda, 46m² por R\$ 160.000,00.**

- Valor de venda: R\$ 160.000,00.
- Condomínio: 250,00.
- IPTU: não informado.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 46m².



Quinto Andar - CRECI 24344-J

12. Cálculos Para Determinar o Valor do Imóvel

12.1. Definições:

VI = Valor dos Imóveis

- Refere-se aos valores de venda dos imóveis citados acima, nos anúncios selecionados com os dados similares ao imóvel avaliando, levando em conta disposição de cômodos do imóvel à localizações próximas.

AMOSTRA	VI
A	R\$ 170.000,00
B	R\$ 185.000,00
C	R\$ 200.000,00
D	R\$ 178.000,00
E	R\$ 160.000,00

12.2. Valor de Venda - VV:

Para determinação do valor do imóvel avaliando, é necessário utilizar a seguinte fórmula, retradada a seguir:

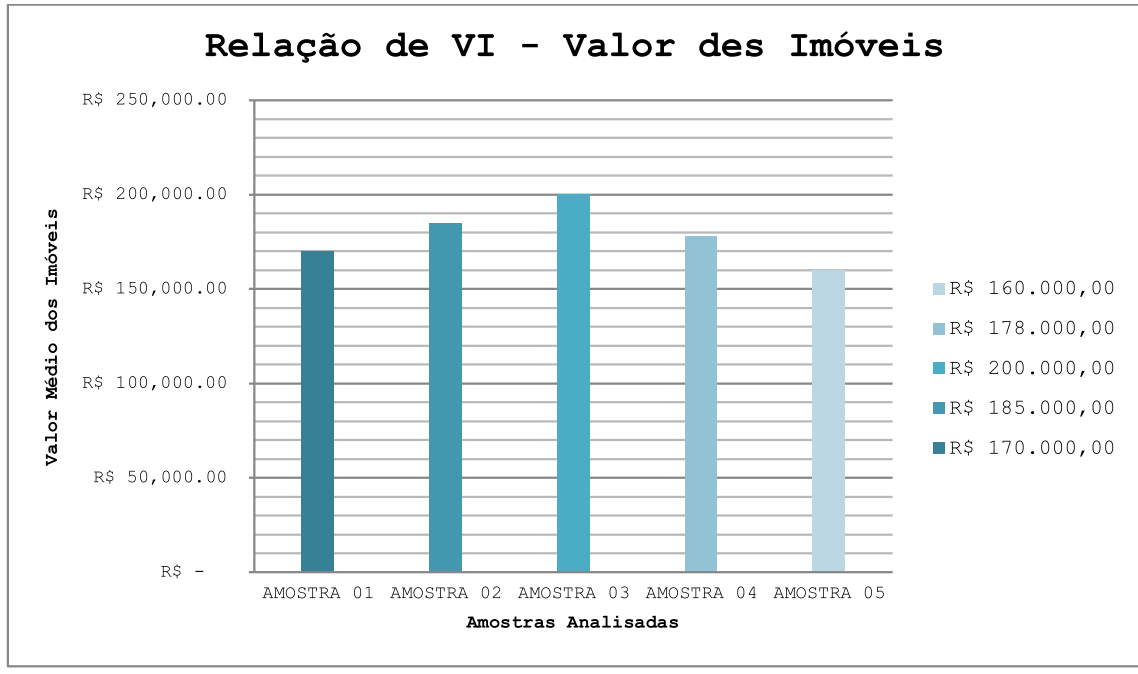
$$VV = \frac{VI}{N^{\circ} \text{ de Amostras}}$$

Para finalmente determinar o Valor de Venda do imóvel avaliando:

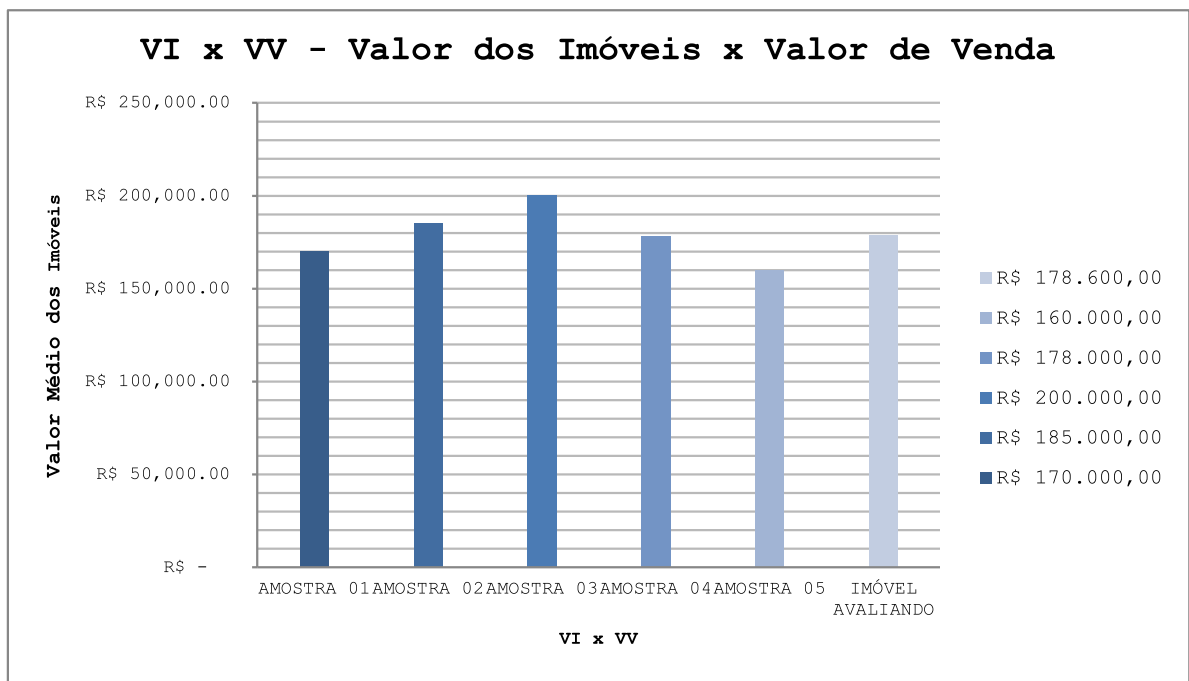
$$VV = R\$ 178.600,00$$

13. Gráfico

13.1. VI = Valor dos Imóveis



13.2. VI x VV (Valor dos Imóveis x Valor de Venda)



14. Conclusão

Conforme apresentado neste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com base na pesquisa de imóveis efetivada com características comparáveis, foram utilizados cálculos para determinar o valor do imóvel objeto de análise.

O método adotado consiste em considerar os valores de venda, e calcular a média dessas ofertas apresentadas no Mercado Imobiliário.

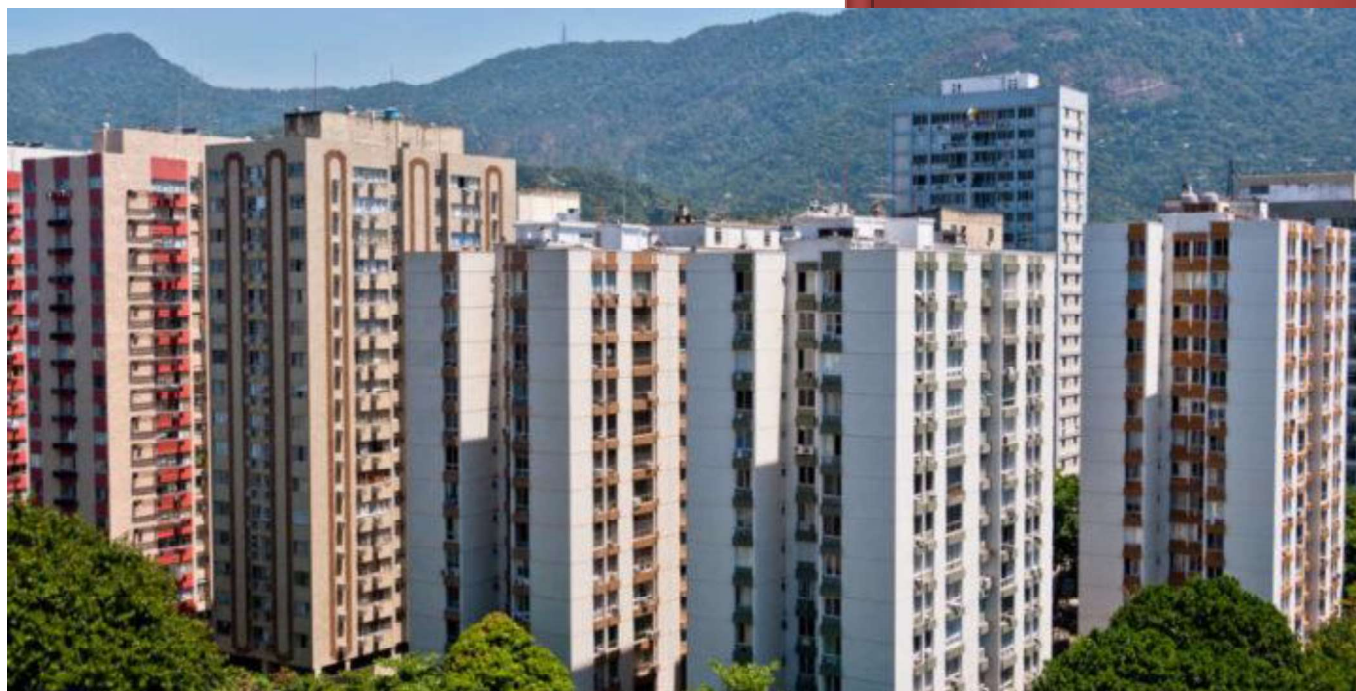
Dessa forma, a unidade 83 do bloco A do Condomínio Residencial Hawaii é avaliada, através deste parecer, no valor estimado de **R\$ 178.600,00 (cento e setenta e oito mil e seiscentos reais)**.

Guarulhos, 10 de Agosto de 2021.



LOCAL NOVO IMÓVEIS EIRELI - CRECI 031178-J

Avaliação de imóvel



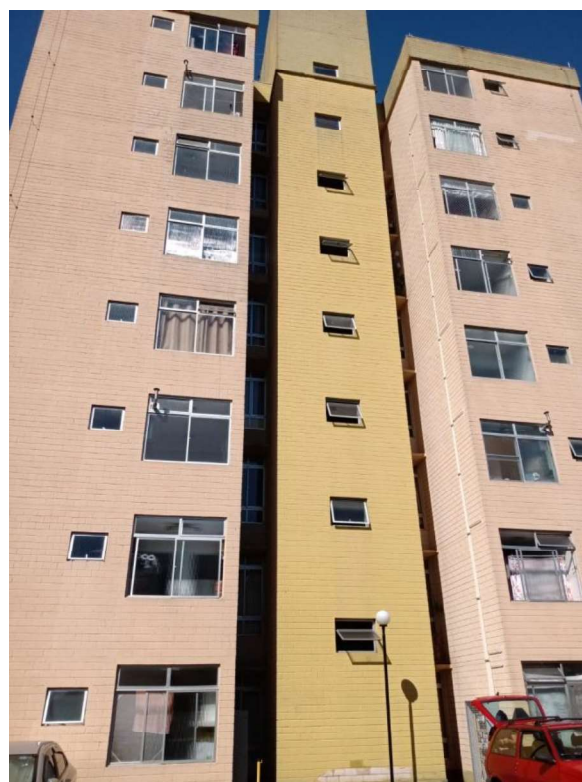
Reginaldo dos Santos
Agosto/2021

Termo de Avaliação de Imóvel

Eu, Reginaldo dos Santos, corretor de imóveis, devidamente credenciado no CRECI sob nº 139766-F, declaro que procedi com a avaliação de imóvel sito a **Avenida Benjamin Harris Hannicutt, 1.200, Bloco A, Apto. 83 do Condomínio Residencial Hawai – Portal dos Gramados, Guarulhos – SP; CEP: 07124-000.**

INFORMAÇÕES:

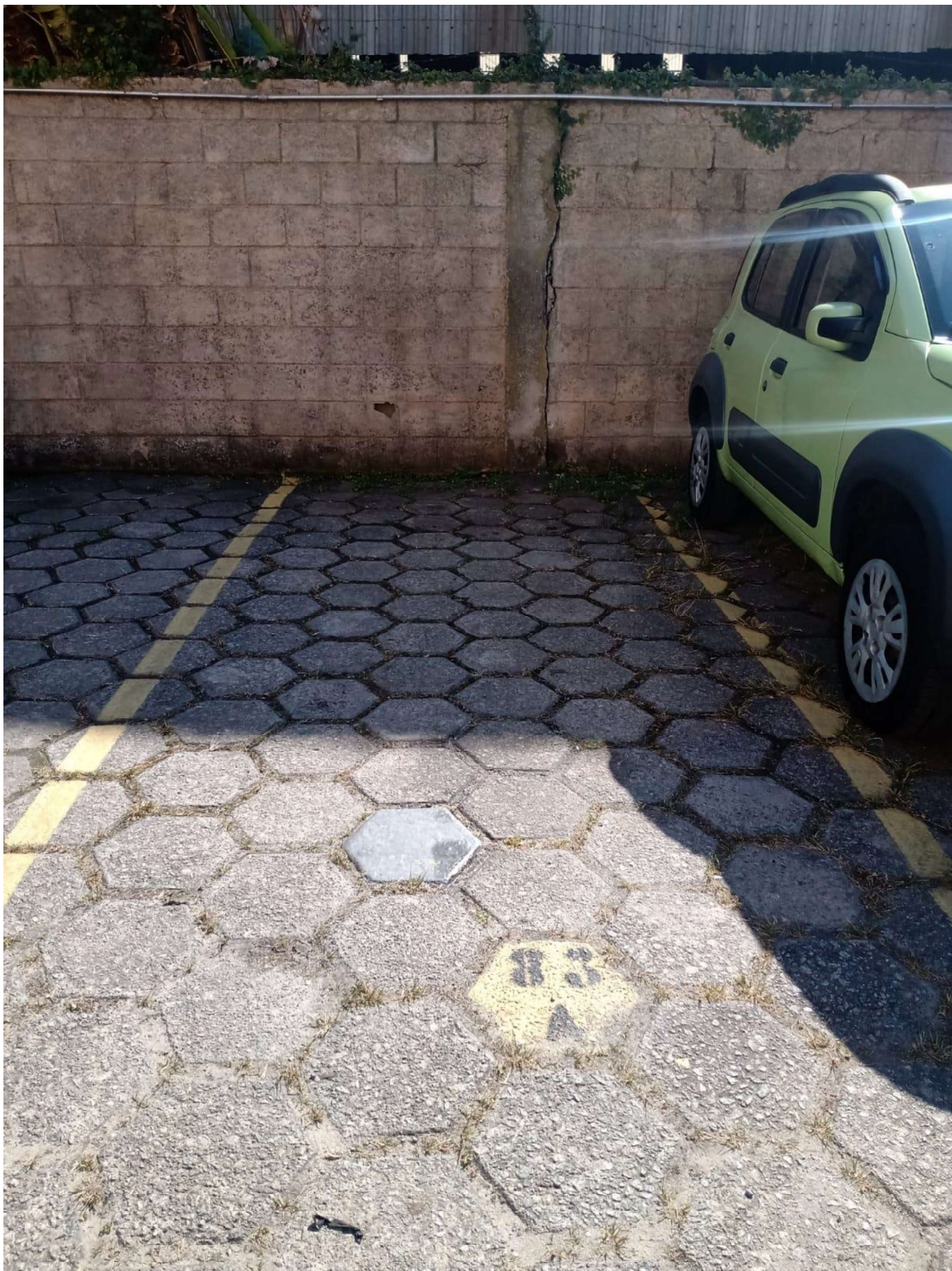
- **Do imóvel:** Apartamento 83 do bloco A do Condomínio Residencial Hawai;
- **Das dependências:** 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) sala e 01 (uma) vaga de garagem;
- **Da estrutura:** Unidade construída em alvenaria, com 50m², incluso nas dependências de condomínio fechado, com áreas comuns, portaria 24 horas, churrasqueira, salão de festas, playground e quadra;
- **Da localização:** Zona urbana residencial e comercial;
- **Dos serviços:** Unicamente para fins residenciais, a unidade contempla fornecimento de água encanada, energia elétrica, gás encanado, tv e internet.
- **Da avaliação:** O imóvel encontra-se em condições adequadas de moradia.

















• **Conclusão:** Leva-se em conta as dependências da área útil da unidade acima citada, bem como sua localização e disponibilidade para moradia sem maiores empecilhos, considerando os serviços cedidos ao imóvel, as áreas comuns do condomínio e a região a que este pertence. Sem mais, avalio o referido imóvel no valor estimado de **R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais)**.

Guarulhos, 10 de Agosto de 2021.



Reginaldo dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI 139766-F

